INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DELEGACION JALISCO

MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA E INDUSTRIAL

"ESTUDIO PARA CALCULAR EL INDIVISO DE CADA DEPARTAMENTO EN UN CONDOMINIO VERTICAL A PARTIR DE SU VALOR COMERCIAL"

T E S I S

Para obtener el Grado de Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial

PRESENTA

José Fajardo Castillejo

ASESOR

Dr. Arturo Perlasca Lobato

Estudios con Reconocimiento de Validez Oficial por parte de la Secretaria de Educación Pública, conforme al acuerdo RVOE SEP No 2003368 de fecha 17 de Diciembre de 2003.

Guadalajara Jalisco, Julio de 2007

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo a:

Mis padres († Q.E.D).

A mi esposa Araceli.

A mis hijos Cynthia y Omar.

A Dios por permitirme lograr una meta más en mi vida profesional.

RESUMEN

En este estudio de investigación se comienza abordando los antecedentes históricos de la valuación en México, desde 1528 a la fecha. Se expone la problemática que se tiene al calcular el indiviso en propiedades comunes como es el caso de los condominios, en donde estos métodos no garantizan la equidad al no tomar factores como: la ubicación, utilización de áreas privadas y comunes entre otros.

El objetivo de este estudio, es el de calcular el indiviso para cada departamento en un condominio vertical a partir de su valor comercial.

Como sustento de este trabajo se describe el concepto de Regímenes de Propiedad y Condominio, así como leyes y reglamentos que los rigen, en particular lo referente al código civil del estado de Jalisco.

Con base a un estudio descriptivo documental y de campo (DANKHE 1988) se postulan dos hipótesis:

Hipótesis 1: El indiviso calculado a partir del valor comercial en un departamento en condominio, es más equitativo para los condóminos, que el indiviso calculado a partir de superficies privativas (Áreas privadas).

Hipótesis 2: El método más utilizado para el cálculo del indiviso por parte de los valuadores es el de superficies privativas (Áreas privadas).

Se realiza un muestreo a valuadores para conocer los métodos comúnmente utilizados en estos casos y el resultado fue:

La mayoría (80%) de los valuadores utilizan el método tradicional (De áreas privadas) para calcular el indiviso. Con lo que queda contrastada la Hipótesis 2 de este estudio. La mayoría (88%) considera más adecuado y equitativo el método del valor comercial, para este efecto se realiza un ejemplo de aplicación (Avalúo comercial y avalúo catastral) de un departamento en condominio vertical ubicado en Guadalajara, Jalisco, donde se demuestra numéricamente que el valor comercial, valor catastral e indivisos son diferentes según las características de cada departamento, y no iguales como lo propone el método de áreas privadas.

INDICE

Capitulo 1: Introducción

- 1.1 Antecedentes históricos de la valuación en México.....1
- 1.2 Problema de investigación.....6
  - 1.2.1 Esquema del problema.....7
  - 1.2.2 Justificación.....8
  - 1.2.3 Alcance.....8
  - 1.2.4 Objetivos.....8

Capítulo 2: Marco Teórico, Marco legal y/o Normativo

- 2.1 Marco Teórico.....10
- 2.2 Marco legal.....12

Capítulo 3: Método

- 3.1 Tipo de Investigación.....17
- 3.2 Hipótesis.....17
- 3.3 Modelo operacional de las variables.....17
- 3.4 Descripción de las variables de la hipótesis.....18
- 3.5 Diseño de la investigación.....18

Capitulo 4: Muestreo

- 4.1 Objetivo del muestreo.....19
- 4.2 Tipo de muestreo.....19
- 4.3 Descripción de la unidad muestral.....19
- 4.4 Población N y fuente de información.....19
- 4.5 Tamaño de la muestra.....19
- 4.6 Cuestionario.....21

- 4.7 Tabulación de resultados.....22
- 4.8 Gráficas e interpretación.....23

Capitulo 5: Metodología para calcular los porcentajes de indiviso de cada departamento en un condominio vertical a partir de su valor comercial.

- 5.1 Cálculo del Indiviso aplicando valores comerciales a cada departamento.....25
  - 5.1.2 Avalúo Comercial para calcular el valor de un departamento del condominio en estudio.....26
  - 5.1.3 Estudio de Mercado de cada uno de los departamentos que forman el condominio.....46
  - 5.1.4 Cálculo de los indivisos de cada uno de los departamentos.....47
  - 5.1.5 Cuadro comparativo de indivisos según método tradicional y método propuesto.....51
  - 5.1.6 Aplicación del Método Tradicional del indiviso para este condominio en un Avalúo catastral (Transmisión de dominio).....52
  - 5.1.7 Tabla comparativa de valores catastrales obtenidos según método tradicional y según método propuesto.....58

Conclusiones 59
Recomendaciones.....60
Bibliografía.....61

Capítulo 1
INTRODUCCION

1.1 *ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA VALUACIÓN EN MÉXICO.*

Los antecedentes de la valuación en México los encontramos desde el año de 1528 cuando Hernán Cortés encarga a Alfonso García Bravo el primer plano de la Ciudad de México, la "Traza de Cortés "Posteriormente en el mismo año se realiza el primer avaluó de la ciudad de México; por este se pagaron por obras (Avaluó de construcciones) 44 pesos oro. A continuación presento un resumen con las fechas y sucesos que de alguna manera han influido en el medio de la valuación.

- **1536**
    - Propuesta de tasar las obras de las casas.

- **1607**
    - Se gravan todas las casas de la ciudad de México, previo avalúo que se encargó al Arq. Andrés de la Concha. En ese entonces se declaró que la Ciudad media 8 km2 y su valor total ascendía a $20´567,555.00, lo que produjo una contribución de 213,000.00 pesos.

- **1737**
    - "Plano de la Ciudad de México", donde se determinaron los limites de la Ciudad, obra de los Arq. Pedro de Arrieta, Arq. Miguel Álvarez y Arq. Francisco de Valencia.

- **1826**
    - Expedición de la ley que establece una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de las fincas urbanas de la Ciudad de México.

- **1830**

  - Avalúo de los terrenos de la calle de Plateros, hoy Francisco I. Madero en la Ciudad de México, se asigna un valor de 100 reales a la vara cuadrada.

- **1869**

  - Se levanta el primer plano de la época independiente, se dibuja a escala 1:3000, resalta la primera colonia "Santa María de la Rivera".

- **1895**

  - Se crea la bolsa de valores de México, cuya naturaleza fue la sociedad cooperativa limitada, organizándose conforme a un estatuto de carácter autor regulatorio.

- **22 de Diciembre de 1896**

  - El Presidente de la República decretó la formación del catastro.

- **23 de Diciembre de 1896**

  - Fue publicada en el diario oficial la primera "Ley de Catastro del Distrito Federal", la cual regía la formación de un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con un sistema de avalúo por clases y tarifas, perpetuando por medio de una conservación constante y con avalúos revisables periódicamente. Los Ing. Salvador Echegaray, Isidro Díaz y Manuel Calvo fueron los redactadores de esta ley.

  - Se crea una oficina dependiente de la Secretaria de hacienda denominada "Dirección de Catastro", nace así el primer catastro moderno Mexicano, fundado sobre la medida y sobre el Avalúo de la propiedad raíz, cuyos objetivos eran describir la propiedad del inmueble y hacer constar sus cambios, así como repartir equitativamente al impuesto sobre la propiedad (Artículos 1 y 2).

- **19 de Marzo de 1897**

  - Se origina y publica la ley General de Instituciones de Crédito.

- **24 de Diciembre de 1924**

  - Por Decreto se creó la Comisión Nacional Bancaria (CNB).

- **15 de Julio de 1925**

  - Se publicó el reglamento de la Comisión Nacional Bancaria (CNB). Nace como órgano desconcentrado de la secretaria de Hacienda y Crédito Publico, cuyo primer Presidente fue el Lic. Fernando González Roa.

- **27 de Julio de 1928**

  - La bolsa de valores quedó sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria (CNB), como un primer intento de reconocerle una identidad dentro del sistema financiero.

- **1936**

  - Se llevó a cabo la revisión de los primeros avalúos formulados por las hipotecarias y encomendados por el Lic. Gabino Fraga, Presidente de la Comisión nacional Bancaria.

- **16 de Abril de 1946**

  - Se publica Decreto del presidente Manuel Ávila Camacho creando el organismo autónomo denominado Comisión Nacional de Valores (CNV), sustituyendo a la Nacional Financiera y la Comisión Nacional Bancaria en la tramitación previa de la liga de valores por la bolsa, en el entendido que las sociedades financieras estaban desempeñando ya un papel decisivo en la industrialización del país. La Bolsa de Valores de México funcionaba ya como una organización auxiliar de crédito y a partir de esta fecha le correspondía a la CNV regular su funcionamiento.

- **13 de Julio de 1950**

  - Se crea la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) que tiene por objetivo: practicar los avalúos de los bienes, cuando en la operación sean parte las dependencias y entidades de la Administración Publica Federal. Funcionaría de forma autónoma, como cuerpo colegiado y estaría integrada por representantes de tres sectores a) El sector gubernamental, b) Por instituciones de crédito, con un representante común del Banco Nacional Hipotecario y de Obras Publicas S.A. de Nacional Financiera S.A. c) Colegio de Arquitectos y de Ingenieros Civiles.

- **13 de Julio de 1950**

  - Se da a conocer el "machote" a todas las instituciones hipotecarias, aprobado por la Comisión Nacional Bancaria, así como el instructivo para llenarlo.

- **22 de Septiembre de 1954**

  - Un grupo de valuadores crea la asociación de valuadores denominada Fundación del Instituto Nacional de Valuación.

- **1 de Enero de 1962**

  - La Secretaria de Hacienda y Crédito Publico para cuantificar el gravamen sobre utilidades en las operaciones de compra-venta de inmuebles, en su ley del impuesto sobre la renta, estableció la obligación para que mediante avalúo bancario se fijara el valor del inmueble.

- **18 de Enero de 1969**

  - Mediante Decreto se le confía a la Comisión Nacional Bancaria (CNB), la inspección y la vigilancia de las compañías afianzadoras.

- **29 de Diciembre de 1970**

  - La Comisión Nacional Bancaria (CNB), se transforma en Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNBS).

- **6 de Mayo de 1981**

  - Fue publicado en el diario oficial un nuevo reglamento para la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), que creaba nueve delegaciones regionales, en las cuales deberían, laborar valuadores que pertenecieran al instituto Mexicano de Valuación.

- **27 de Diciembre de 1989**

  - El Ejecutivo Federal reforma la Ley Reglamentaria del Servicio Publico de Banca y Crédito, por virtud de la cual se escinde la Comisión Nacional Bancaria y de seguros (CNBS) en dos organismos denominados: Comisión Nacional Bancaria (CNB) y Comisión nacional de seguros y Fianzas (CNSF).

- **28 de Abril de 1995**

  - Se fusionan la Comisión Nacional Bancaria (CNB) y la Comisión Nacional de valores (CNV), dando origen a la Comisión Nacional Bancaria y de valores (CNBV).

- **1 de Enero de 2003**

  - Se crean las Sociedades hipotecarias federales SNC, que por medio de unidades de valuación controlaran a los valuadores que elaboran avalúos para crédito hipotecario.

1.2 PROBLEMA DE INVESTIGACION

La forma tradicional de calcular el indiviso para un departamento en condominio vertical (Áreas), no es equitativa para los condóminos, ya que dicha forma no garantiza equidad para todos ellos. Este método consiste en tomar en cuenta únicamente las áreas privativas, de cada departamento, y en base a dichas áreas privativas se calcula el indiviso sin tomar en cuenta otros factores como pudieran ser:

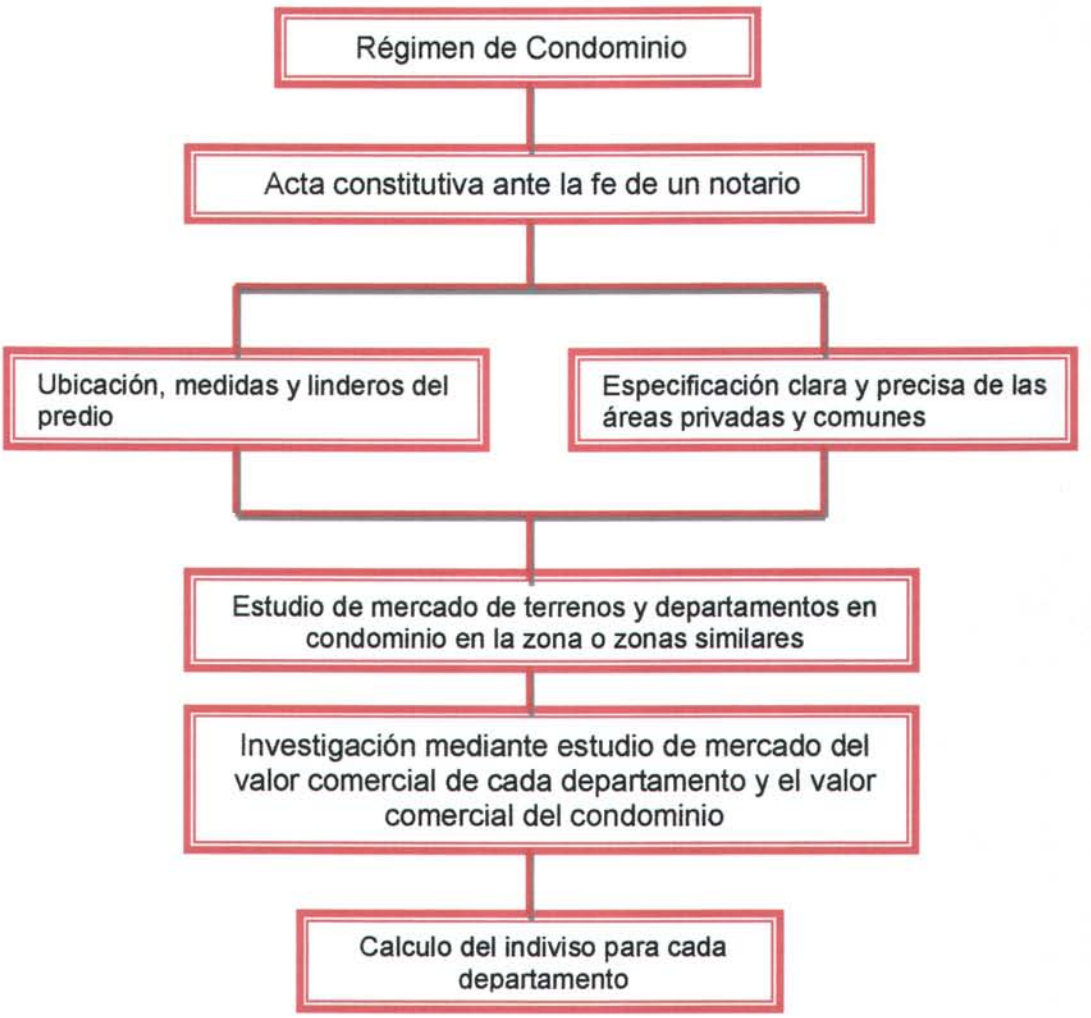
- Ubicación (Planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel, etc.).
- Mejor utilización de área privada.
- Mejor utilización de áreas comunes.

El método que se propone, parte de calcular el valor comercial para cada departamento, a partir de:

- Ubicación, medidas y linderos del predio.
- Especificación clara y precisa de las áreas privadas y comunes.
- Estudio de mercado de terrenos y de departamentos en condominio, en la zona ó zonas similares.
- Investigación mediante estudio de mercado del valor comercial de cada departamento y el valor comercial del condominio.
- Calculo del indiviso para cada departamento, tomando en cuenta su ubicación en el condominio (Planta baja, primer nivel, segundo nivel, tercer nivel) mejor utilización de área privada, mejor utilización de áreas comunes, etc.

El indiviso en un régimen de condominio, es el corazón de dicho régimen. O sea que es el factor principal para que el régimen de condominio sea equitativo para todos los condóminos. En base a un indiviso bien calculado los derechos y obligaciones sobre las área comunes del condominio serán de acuerdo al valor comercial de cada departamento.

1.2.1 Esquema del Problema


Régimen de Condominio
Acta constitutiva ante la fe de un notario
Ubicación, medidas y linderos del predio
Especificación clara y precisa de las áreas privadas y comunes
Estudio de mercado de terrenos y departamentos en condominio en la zona o zonas similares
Investigación mediante estudio de mercado del valor comercial de cada departamento y el valor comercial del condominio
Calculo del indiviso para cada departamento

1.2.2 Justificación

Justificación económica:

Los beneficios que se esperan en este estudio en términos económicos radican en: beneficios y compromisos para todos los condóminos, dependiendo del indiviso que le corresponde a su departamento.

Justificación social:

Los beneficios que se esperan en este estudio en términos sociales radican en:
Cordialidad y comunicación para todos los condóminos.

1.2.3 Alcances

- Tema: Obtención de un indiviso justo para todos los condóminos de acuerdo al valor comercial del departamento que poseen en un condominio.
- Línea de investigación: valuación inmobiliaria.
- Giro: inmobiliario.
- Área geográfica: regional.

1.2.4 Objetivos

Objetivo Genérico

Calcular el indiviso para cada departamento en un condominio vertical a partir de su valor comercial.

Objetivos Específicos:

- Investigar ubicación, medidas y linderos del predio donde se ubica el condominio.
- Investigar medidas y linderos de las áreas privativas.
- Investigar superficie y usos de las áreas comunes.
- Investigar estudio de mercado de terrenos y departamentos similares al del estudio (En la zona o zonas similares).

- Calcular el valor comercial de cada departamento y el valor comercial del condominio.

- Calcular en base a los valores comerciales anteriores el indiviso que le corresponde a cada departamento.

Capítulo 2
MARCO TEORICO Y MARCO LEGAL

2.1 MARCO TEÓRICO

2.1.1 ¿Como se llega a conformar un régimen en condominio?

Generalmente una persona física o moral decide hacer un desarrollo para uso habitacional o comercial o ambos, constituyendo como lo marca el código civil de cada estado, un REGIMEN EN CONDOMINIO, por medio de un acta de constitución, ante la fe de un notario público.

Esta acta constitutiva contiene en términos generales la ubicación, medidas y linderos del predio, así como la especificación clara y precisa de las áreas comunes y explicación al detalle de cada área privada de la unidad condominal.

Igualmente contiene estatutos que reglamentan la conducta de propietarios y usuarios, las modificaciones (En áreas comunes y privadas), así como la aportación de cuotas para la administración, mantenimiento y conservación de las áreas comunes y en general sus derechos y obligaciones.

2.1.2 ¿Como se relaciona el indiviso con un condominio vertical y sus condóminos?

La relación que existe es que el indiviso es un derecho que no esta dividido, si no que pertenece a todos los condóminos entre si.

2.2.3 Descripción de los distintos regímenes de propiedad

a) **La propiedad individual**

El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual una persona, denominada propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

b) **La Copropiedad**

Existe en aquellos casos en qué dos ó mas personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho.

Es importante subrayar que en copropiedades, todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo: es decir, lo son en pro indiviso.

c) **El condominio**

El régimen de propiedad del condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad mencionados (La propiedad exclusiva y la copropiedad), surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia.

De esta manera se puede definir el condominio como un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible.

Es necesario conocer, el significado de algunas denominaciones que frecuentemente se utilizan en la legislación sobre el régimen de la propiedad en condominio, que permitan entender, con mayor claridad, los artículos y los alcances de estos ordenamientos jurídicos.

Asamblea general de condóminos

Es la reunión de la totalidad de los condóminos, que se celebra por los menos una vez al año y que tiene facultades de nombramiento y remoción, determinación de responsabilidades, revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuestos de gastos; ***Constitución de fondos de administración y reserva, modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común.***

Asamblea de grupo de condóminos

Es la reunión parcial de los condóminos, que tiene por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que sólo a ellos les afectan o benefician como parte del conjunto, "según indiviso que le corresponda".

Fondo de gastos de mantenimiento y administración

Es la suma total de las aportaciones determinadas por el reglamento del condominio que se constituye en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local "según indiviso que le corresponda", destinada al cumplimiento de los fines de conservación y seguridad del inmueble.

2.2 MARCO LEGAL

2.2.1 Personalidad jurídica en el Estado de Jalisco

Dentro del nuevo Código Civil del Estado de Jalisco, el artículo 1001 de dicho código precisa que, ***el condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso. Para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.***

LEYES Y REGLAMENTOS QUE RIGEN A UN CONDOMINIO

Código Civil del Estado de Jalisco.

CAPITULO I
Prevenciones Generales

Artículo 1007.-

Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

I. Las obras de cimentación;

II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;

III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios;

IV. Los espacios de recreación y jardines;

V. Los estacionamientos al público, las rúas y andadores;

VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros, y servidumbre;

VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;

VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;

IX. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;

X. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;

XI. Los pozos de absorción de aguas pluviales;

XII. Los ductos de desagüe y de calefacción;

XIII. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;

XIV. Los muros de carga y las azoteas; y

XV. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio.

Artículo 1008.-

Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

CAPITULO V
De las cuotas

Artículo 1026.-

Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio, como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa; pero cuando un condominio conste de diferentes elementos y comprenda varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones como ascensores, montacargas, antenas y otros elementos o aparatos, de uso exclusivo de uno o varios condóminos, los gastos que por ello se originen serán a cargo de quienes directa y exclusivamente se sirvan.

Cuando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo. Tratándose de condominios de servicios municipales y cuando no hubiere acuerdo entre los condóminos, la fijación de las cuotas condominales deberá hacerse por el tesorero del municipio de la ubicación del condominio.

Artículo 1027.-

Cuando se trate de condominios compuestos se seguirán las mismas reglas para el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias en que se incurran.

Artículo 1028. –

Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que resulte de considerar el tipo de interés moratorio promedio que se fije por las dos mayores instituciones de crédito en el país, en préstamos ordinarios quirografarios a treinta días, según se determine en el reglamento.

Artículo 1029.-

Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración.

El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de

pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

Cuando se trate de condominios de servicios municipales el cobro de los adeudos podrá hacerse por conducto de la Tesorería Municipal del lugar de ubicación del condominio, considerándose para todos los efectos legales como créditos municipales.

Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

Artículo 1029 bis.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio.

Artículo 1030.-

Las obligaciones a cargo del condominio, se ejecutarán sobre los fondos del patrimonio común; en caso de no ajustar con el mismo, el excedente deberá ser pagado proporcionalmente, al interés que cada condómino represente.

CAPITULO VI
De las controversias
Artículo 1031.-

Cuando surjan controversias entre los condóminos por los derechos que les competan en el uso de sus unidades privativas y bienes comunes, se resolverán conforme a las reglas siguientes:

I. Las controversias entre condóminos deberán sujetarse necesariamente al arbitraje del consejo de administración;

II. Cuando estas controversias se susciten en condominios de servicios municipales, se deberán someter al arbitraje del secretario del ayuntamiento del lugar de ubicación del condominio;

III. El Código de Procedimientos Civiles del Estado será supletorio en estos negocios;

IV. Las demás controversias que surjan, serán ventiladas ante el juez de primera instancia del domicilio de ubicación del condominio

Artículo 1032.-

El condómino que reiteradamente deje de cumplir sus obligaciones o injustificadamente cause conflictos a los demás condóminos será demandado por el administrador ante el Juez de Primera Instancia de la ubicación del condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

A la demanda se acompañarán como documentos fundatorios de la misma, copia de la escritura de constitución del régimen de condominio, las reformas que hubiere sufrido la misma, certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad y del testimonio de la escritura que contenga la protocolización del Acta de Asamblea Extraordinaria que acuerde la medida, misma que para ser válida deberá ser tomada por mas de la mitad del total de los condóminos. En los casos de los condominios compuestos, bastará con que lo acuerden más de la mitad de los titulares de la unidad condominal a la que pertenezca el condómino cuya exclusión se promueve. El juez dará entrada a la demanda y dará vista al condómino afectado, previniéndole para que en el término de ley haga la designación del perito valuador que le corresponde apercibiéndole que de no hacerlo lo hará el juzgado en su rebeldía.

Rendido el peritaje se señalará día y hora para que tenga verificativo la almoneda.

Artículo 1033.-

Si quien no cumple con sus obligaciones fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación del departamento, vivienda, casa o local, por el administrador, previo consentimiento del condominio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.

CAPITULO VII
De la destrucción o extinción

Artículo 1034.-

Si la edificación afecta al régimen de condominio, se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, mediante asamblea extraordinaria se resolverá sobre su reconstrucción.

Capítulo 3
METODO

3.1 TIPOS DE INVESTIGACIÓN

- Investigación descriptiva:

  El presente estudio está dado con base en un descriptivo, ya que analiza, determina y mide las variables en el cálculo del indiviso en departamentos de condominio vertical y realiza una propuesta.

3.2 HIPÓTESIS

Es una proposición compuesta por variables y susceptibles de comprobación. Las hipótesis indican lo que estamos tratando de probar.

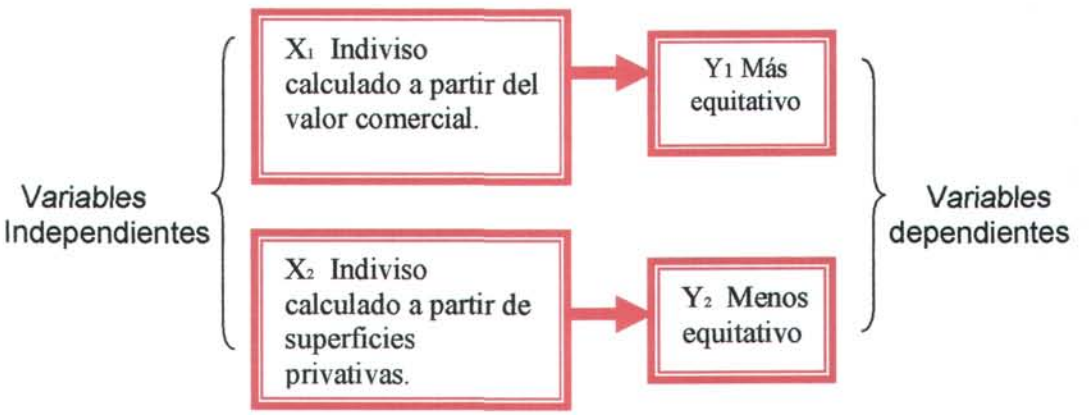
- Variable: Es una propiedad que puede variar y cuya variación es susceptible a medir.

- Hipótesis:

  H1: El indiviso calculado a partir del valor comercial en un departamento en condominio, es más equitativo para los condóminos, que el indiviso calculado a partir de superficies privativas (Áreas).

  H2: El método mas utilizado para el cálculo del indiviso por parte de los valuadores, es el de áreas privativas.

3.3 MODELO OPERACIONAL DE LAS VARIABLES DE LA HIPÓTESIS


Variables Independientes
X1 Indiviso calculado a partir del valor comercial.
X2 Indiviso calculado a partir de superficies privativas.
Y1 Más equitativo
Y2 Menos equitativo
Variables dependientes

3.4 DESCRIPCIÓN DE LAS VARIABLES DE LA HIPÓTESIS

- Indiviso:

Denominación del bien o derecho que pertenece a una comunidad de personas; que no está divido entre ellas, que pertenece a todas en común.

- Valor comercial:

Es aquel que refleja la cantidad en la cual dos personas (Comprador y vendedor), aceptan una negociación. Generalmente se obtiene a través de un estudio de mercado.

- Áreas privativas:

Es la superficie de una unidad condominal que es de uso exclusivo del condómino.

X_1: Indiviso calculado a partir del valor comercial

Es aquel que se calcula partiendo de un valor comercial de un bien, generalmente obtenido por medio de un estudio de mercado.

X_2: Indiviso calculado a partir de áreas privativas

Es aquel que se calcula a partir de las superficies privativas de un bien sin tomar en cuenta su valor comercial.

Y_1: Más equitativo

Porque los derechos y obligaciones de cada condómino se asignan en base al valor del bien de su propiedad.

Y_2: Menos equitativo

Porque los derechos y obligaciones de cada condómino se asignan en base a la superficie de su bien, sin tomar en cuenta su valor comercial.

3.5 DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

No experimental.

- Dada la dificultad por parte del investigador para manipular las variables del: (Cálculo del indiviso para cada departamento en un condominio vertical a partir de su valor comercial), solo se estudia el fenómeno en su contexto natural.

Capítulo 4
MUESTREO

4.1 OBJETIVO DEL MUESTREO

Conocer los métodos comúnmente utilizados por los valuadores en la obtención de un indiviso para un condominio.

4.2 TIPO DE MUESTREO

- Probabilístico: Es aquel donde todas las unidades muestrales tienen la misma probabilidad de ser elegidas y se conoce la confiabilidad y el error estándar es el que se incurre en la medición basada en la ley del limite central, la ley de los grandes números y la distribución normal. Todo bajo un proceso aleatorio.

4.3 DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD MUESTRAL

- Valuadores que tengan registro ante una unidad de valuación.

4.4 POBLACIÓN (N)Y FUENTE DE INFORMACIÓN

- Numero de valuadores registrados ante una unidad de valuación y que tengan registro de catastro en el municipio de Guadalajara.
- 50 Valuadores
- Fuente: Dirección de Catastro del municipio de Guadalajara.

4.5 TAMAÑO DE LA MUESTRA

Formula $\quad n = \dfrac{Z^2 N\, p\, q}{e^2(N-1)+Z^2 pq}$

En donde:

n = Tamaño de muestra
Z = Nivel de confianza
N = Universo
p = Probabilidad a favor
q = Probabilidad en contra
e = Error de estimación

Z= 95% =1.96
e= 5%
N=50
p=0.5
q=0.5

Formula:

$$n = \frac{Z^2 Npq}{e^2(N-1) + Z^2pq}$$

Sustitución:

$$n = \frac{(1.96)^2(50)(0.5)(0.5)}{(0.05)^2(50-1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{(3.8416)(50)(0.25)}{(0.0025)(49) + (3.84)(0.25)}$$

Resultado:

$$n = \frac{48.02}{0.1225+0.96} = \frac{48.02}{1.0825} = 44.36$$

4.6 CUESTIONARIO

¿Qué método utilizaría usted para la obtención del indiviso de un departamento en condominio vertical?

☐ Áreas Privativas.

☐ Valor Comercial.

¿Considera usted que el indiviso calculado para un departamento en condominio vertical, partiendo de su valor comercial, es más equitativo para los condóminos, que el método tradicional a partir de áreas privativas?

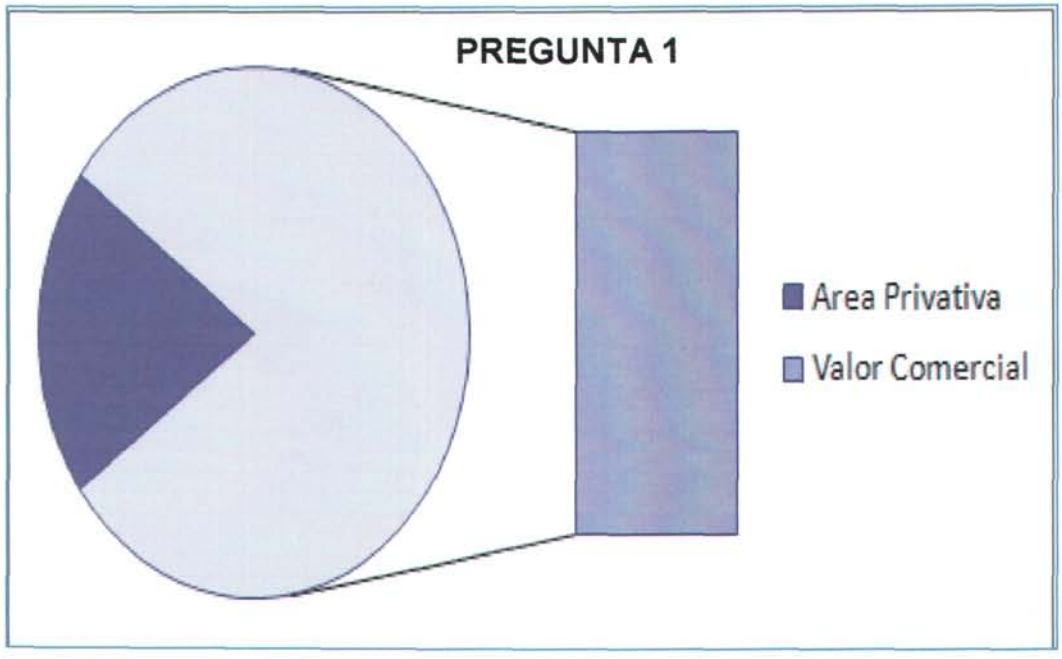
☐ Si

☐ No

4.7 TABULACIÓN DE RESULTADOS

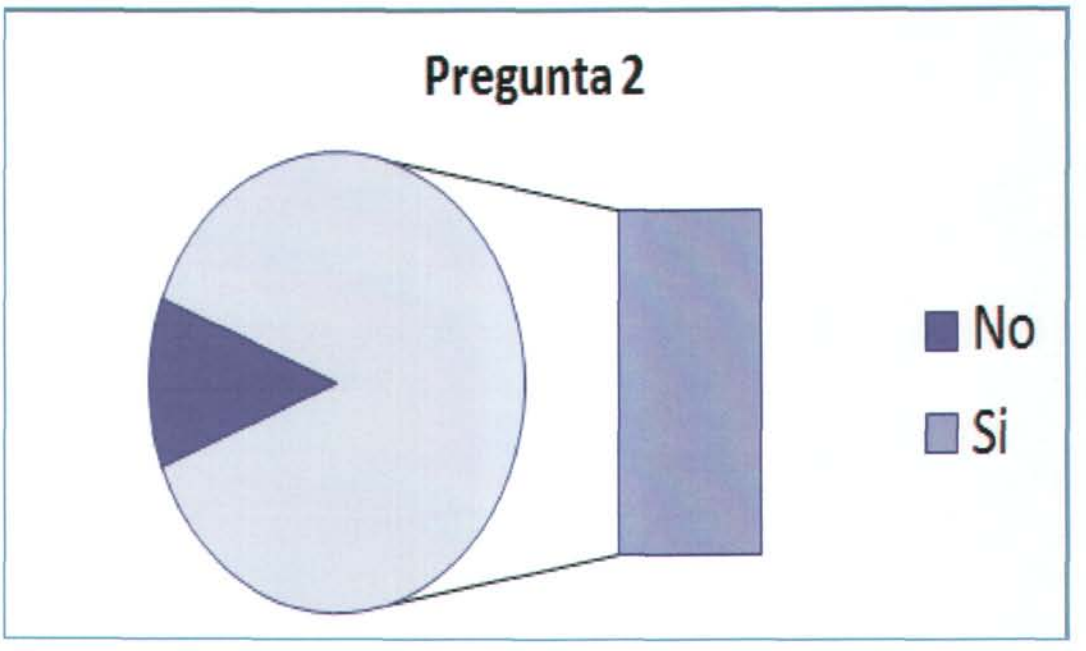
Número	Pregunta 1		Pregunta 2	
	Áreas Privativas	Valor Comercial	Si	No
1	X			X
2	X		X	
3	X		X	
4	X		X	
5		X	X	
6	X			X
7	X		X	
8	X			X
9		X	X	
10	X		X	
11	X		X	
12	X		X	
13		X	X	
14		X	X	
15	X		X	
16	X		X	
17	X			X
18	X		X	
19	X		X	
20	X		X	
21	X		X	
22	X		X	
23	X		X	
24	X		X	
25	X		X	
26		X	X	
27	X		X	
28	X		X	
29	X			X
30	X		X	
31	X		X	
32	X		X	
33	X		X	
34	X		X	
35		X	X	
36	X		X	
37	X		X	
38	X		X	
39		X	X	
40	X		X	
41	X		X	
42		X	X	
43	X		X	
44	X			X
45	X		X	
46	X		X	
47	X		X	
48		X	X	
49		X	X	
50	X		X	
Total	***40***	***10***	***44***	***6***

4.8 GRÁFICAS E INTERPRETACIÓN



Interpretación: El 80% de los valuadores en Guadalajara utilizarían ó han utilizado el método tradicional (Áreas) para calcular el indiviso en la elaboración de un régimen de condominio vertical. ***Con esto queda contrastada la hipótesis H2 de este estudio***.

80% Áreas
20% Valor Comercial



Interpretación: La mayoría de los valuadores en Guadalajara consideran que el método a partir del valor comercial para calcular el indiviso en la elaboración de un régimen de condominio vertical es más equitativo para el condómino que el método tradicional (Áreas).

88% Si
12% No

Capítulo 5
Metodología para calcular los porcentajes de indiviso de cada departamento en un condominio vertical a partir de su valor comercial.

Para este cálculo se toma como ejemplo un condominio vertical, ubicado en la calle Volcán Acatenango #150, "unidad Infonavit Zoológico Planetario", municipio de Guadalajara Jalisco. Este condominio consta de 16 departamentos ubicados en cuatro niveles.

5.1 CALCULO DEL INDIVISO APLICANDO VALORES COMERCIALES A CADA DEPARTAMENTO.

- Primero se hizo el estudio para calcular el valor comercial de uno de los departamentos (En este caso el 32-A, ubicado en el tercer nivel), este estudio consiste en la elaboración de un avalúo comercial (Para el cual se hicieron los siguientes estudios):
- Estudio de mercado de terrenos en venta en la zona.
- Estudio de mercado de departamentos en venta en la zona ó zonas similares.
- Homologando estos estudios se concluyo con el valor comercial del departamento 32 A perteneciente al condominio en estudio.
- Estudio de mercado de cada uno de los departamentos que forman el condominio.
- Cálculo de los Indivisos.
- Cuadro comparativo de indivisos según método tradicional y método propuesto

Nombre del Perito: Ing. José Fajardo Castillejo
Dirección: Juan Diaz Covarrubias #667
Ciudad: Guadalajara, Jal.

A V A L U O C O M E R C I A L

A N T E C E D E N T E S

Solicitante del avalúo:	Ing. Jorge Luis Cuellar Blas.
Fecha de la visita al inmueble:	Febrero 15,2007.
Inmueble que se valúa:	Departamento en condominio vertical.
Régimen de propiedad:	Privada colectiva en condominio.
Propietario del inmueble:	AGIL INMOBILIARIA S.A. DE C.V.
Propósito o destino del avalúo:	Conocer valor comercial para posible compra-venta.
Ubicación del inmueble:	Departamento en condominio vertical, ubicado en la calle Volcán Acatenango #150, interior 32-A,tercer nivel, " Unidad Infonavit Zoologico Planetario " municipio de Guadalajara Jalisco.
Número de cuenta predial: 203822	*Rec:* 3
Clave catastral: D66A0-467-44-032	

C A R A C T E R I S T I C A S U R B A N A S

Clasificación de la zona:	Habitacional de segundo orden.
Tipo de construcción:	Edificios de departamentos en condominio vertical y casas habitación.
Indice de saturación en la zona:	90%
Población:	Normal,en numero de habitantes por hectarea.
Contaminación ambiental:	Escasa y es ocacionada por el flujo de automotores.
Uso del suelo:	Area destinada a zona habitacional.
Vías de acceso e importancia de las mismas:	Calzada Independencia y Anillo Periférico.
Servicios públicos y equipamiento urbano:	Agua potable con suministro a través de tomas domiciliarias, drenaje y alcantarillado con sistema mixto de recolección, red de electrificación, telefonia aérea, alumbrado publico con posteria de concreto y lámparas de vapor de sodio, guarniciones y banquetas de concreto, pavimento de concreto hidráulico, nomenclatura en calles y avenidas, recolección de basura, servicio de transporte urbano por las avenidas de acceso.

A V A L U O C O M E R C I A L

T E R R E N O

Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación:
Calle Volcán Acatenango, acera que ve al norte, entre las calles Volcán Sajama y Volcán Candavare.

Medidas y colindancias según: Escritura #27,183, (18-Dic-03) notaria 7 de Tlaquepaque Jal.

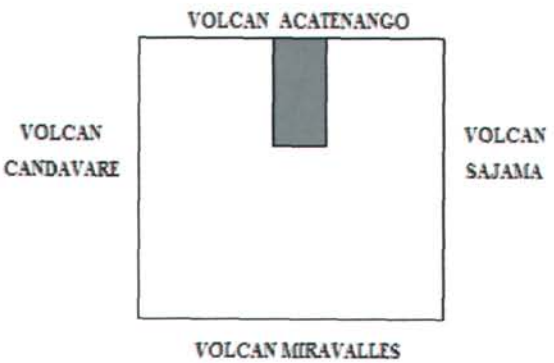
Medidas generales: (sup. 810 m^2)

Norte: En 27.00 mts,. Con calle Volcán Acatenango.
Sur: En 27.00 mts, con propiedad particular.
Oriente: En 30.00 mts, con propiedad particular.
Poniente: En 30.00 mts, con propiedad particular.

Medidas privativas: (sup. 61.70 m^2)

Norte: De poniente a oriente 1.38 mts, dobla al norte en 0.60 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común, sigue al oriente 1.68 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común, sigue al sur en 0.60 mts, gira al oriente en 2.70 mts, continua al norte en 0.42 mts, quiebra al oriente en 3.06 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común.
Sur: De poniente a oriente 1.38 mts, dobla al sur en 0.60 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común sigue al oriente en 1.50 mts, gira al sur en 1.40 mts, colindando en estas medidas con vacio al patio de servicio del departamento 12 A del mismo edificio continua al oriente en 3.06 mts, con el departamento 21 B del mismo edificio, quiebra al norte en 2.00 mts, , vuelve al oriente en 2.88 con vacio al patio de servicio del departamento 12 A del mismo edificio.
Oriente: En 6.36 mts, con vacio al área común y cubo de escalera.
Poniente: 5.94 mts, con vacio al área común.

CROQUIS



LOCALIZACION

Area total:	810.00 m^2 **(Indiviso 6.25 %)**
Lote tipo:	Variable.
Topografía y configuración:	Plana, configuración regular.
Características panorámicas:	Edificios de departamentos y casas habitación.
Densidad de construcción:	Se aprecia media, hasta 400 habitantes por hectárea.
Servidumbre y/o restricciones:	Las indicadas por el municipio y las del condominio.

A V A L U O C O M E R C I A L

D E S C R I P C I O N G E N E R A L D E L I N M U E B L E	
Uso actual:	Departamento en condominio vertical, ubicado en el nivel 3, consta de: Estancia-comedor, cocina, alcoba,2 recamaras, baño completo, patio de servicio y derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Tipo de construcción:	Moderno.
Calidad y clasificación de la construcción:	Económica.
Número de niveles:	4
Edad aproximada de la construcción:	Nuevo.
Vida útil remanente:	70 años ó mas según conservación y mantenimiento.
Estado de conservación:	Bueno
Calidad del proyecto:	Funcional para su uso.
Unidades rentables o susceptibles a rentarse:	16 Departamentos.

E L E M E N T O S D E L A C O N S T R U C C I O N	
A).- Obra negra o gruesa:	
Cimientos:	Aparentemente zapatas aisladas de concreto armado y piedra braza.
Estructura:	Dalas,castillos y cerramientos de concreto armado.
Muros:	Ladrillo de block (jal-creto)
Entrepisos:	Losa aligerada de concreto armado.
Techos:	Losa aligerada de concreto armado.
Azoteas:	Hormigonadas,enladrilladas e impermeabilizadas.
Bardas:	Ladrillo de block (jal-creto), altura variable.
B) Revestimientos y acabados interiores:	
Aplanados:	De mezcla, terminado fino y apalillado.
Plafones:	De mezcla, terminado fino.
Lambrines:	Azulejo en baño y cocina (de piso a techo)
Pisos:	Loseta de granito (40 x 40) en interiores, adocreto en patio de servicio.
Zoclos:	No tiene.
Escaleras:	Rampa de material con escalones terminados en piso de cemento pulido.
Pintura:	Vinilica en general, esmalte en herreria.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
C) Carpintería:	Puertas de tambor triplay, closet unicamente entrepaños a base de madera de pino.
D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:	Tubería de cobre (tipo y medidas según calculo) albañales de concreto y P.V.C.
Muebles de baño:	Porcelana de color de mediana calidad, marca ORION.
Cocina:	Cocineta integral de mediana calidad a base de madera de pino, tarja de acero inoxidable y cubierta de formaica.
E) Instalaciones eléctricas:	Oculta con poliducto, contactos y apagadores marca TICINO ó similar.
F) Puertas y ventanerias metálicas:	Tubulares con protecciones estructurales.
G) Vidriería:	Media-doble de 4 mm, transparente.
H) Cerrajería:	De seguridad, marca del Pais.
I). Fachada:	Enjarrada y pintada.
J) Instalaciones especiales, elementos, accesorios y obras complementarias:	**Privativas:** Cocina integral y tanque estacionario. **Comunes:** Cisterna y equipo, piso de pavimento de concreto y jardineria.

A V A L U O C O M E R C I A L

REPORTE FOTOGRAFICO DEL DEPARTAMENTO A VALUAR

FACHADA

FACHADA POSTERIOR

ESTANCIA

COCINA

RECAMARA

PATIO DE SERVICIO

A V A L U O C O M E R C I A L

REPORTE FOTOGRAFICO DEL DEPARTAMENTO A VALUAR

BAÑO

JARDINERIA

INGRESO Y ESTACIONAMIENTO

JARDINERIA Y ESTACIONAMIENTO

A V A L U O C O M E R C I A L

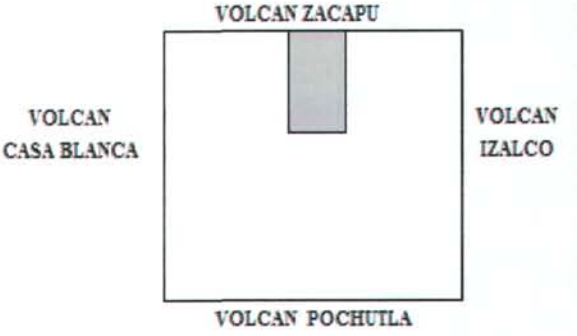
ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

TERRENOS EN VENTA UBICADOS EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES

COMPARABLE 1

VISTA DEL TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN



ENTORNO

ENTORNO

Fecha de visita:	2 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Predio Urbano.
Ubicación :	Volcán Zacapu #711
Entre los numeros:	695 y lote baldio.
Entre las calles:	Volcán Izalco y Volcán Casa Blanca.
Colonia:	Huentitan el Bajo, en Guadalajara Jalisco.
Superficie:	800.00 m^2. (20 x 40)
Precio de venta:	$1´200,000.00
Costo por m2:	$1,500.00
Informe:	Tel. 36-29-94-87

Observaciones: **Fuente: Libro Azul Enero. 2007**

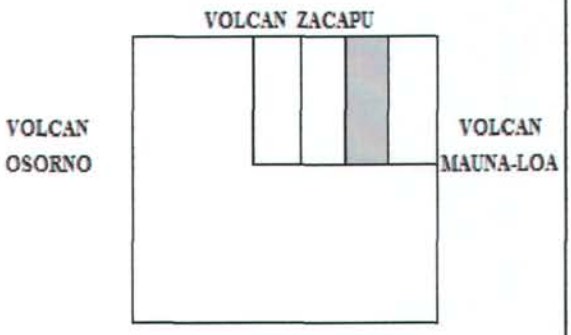
A V A L U O C O M E R C I A L

ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

COMPARABLE 2

CROQUIS DE UBICACIÓN

VISTA DEL TERRENO



ENTORNO

ENTORNO

Fecha de visita:	2 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Predio Urbano.
Ubicación :	Volcán Zacapu S/N.
Entre las calles:	Esquina con calle Volcán Izalco.
Colonia:	Huentitan el bajo, en Guadalajara Jalisco.
Superficie:	880.00 m^2. (22 x 40)
Precio de venta:	$1´302,400.00
Costo por m2:	$1,480.00
Informe:	Sr. Salvador López López Tel. 38-12-55-96

Observaciones: **Nota: se vende todo con una superficie total de 3,500 m^2 ó en 4 partes de 880 m^2 (22 x 40)**

A V A L U O C O M E R C I A L

ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

COMPARABLE 3

VISTA DEL TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN

ENTORNO

ENTORNO

Fecha de visita:	2 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Predio Urbano.
Ubicación :	Paseo del Zoologico S/N.
Entre los numeros:	735 Y 937.
Entre las calles:	Javier Santamaria y Paseo Planetario.
Colonia:	Huentitán el Alto, en Guadalajara Jalisco.
Superficie:	2,600.00 m^2. (30 x 86.67)
Precio de venta:	$4´160,000.00
Costo por m2:	$1,600.00
Informe:	Paula Medina Tel 38-54-19-45.

Observaciones: **Se vende unicamente todo, no en fracciones.**

A V A L U O C O M E R C I A L

ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

COMPARABLE 4

CROQUIS DE UBICACIÓN

VISTA DEL TERRENO

ENTORNO

ENTORNO

Fecha de visita:	2 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Predio Urbano
Ubicación :	Paseo del Zoológico
Entre los numeros:	Al Poniente del 675.
Entre las calles:	Javier Santamaria y Paseo Planetario
Colonia:	Huentitán el Alto
Superficie:	900.00 m^2. (30 x 30)
Precio de venta:	$1´530,000.00
Costo por m2:	$1,700.00
Informe:	Sra. Martha Torres Tel 044333 185 71 13

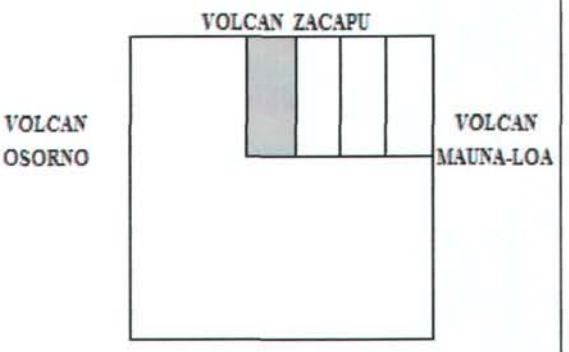
A V A L U O C O M E R C I A L

ESTUDIO DE MERCADO (TERRENOS)

COMPARABLE 5

VISTA DEL TERRENO

CROQUIS DE UBICACIÓN



ENTORNO

ENTORNO

Fecha de visita:	2 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Predio Urbano.
Ubicación :	Volcán Zacapu S/N.
Entre las calles:	Esquina con calle Volcán Mauna-Loa.
Colonia:	Huentitán el bajo, en Guadalajara Jalisco.
Superficie:	880.00 m^2. (22 x 40)
Precio de venta:	$1´302,400.00
Costo por m2:	$1,480.00
Informe:	Sr. Salvador López López Tel. 38-12-55-96

Observaciones: **Nota: Se vende todo, con una superficie total de 3,500 m^2 ó en 4 partes de 880 m^2 (22 x 40)**

A V A L U O C O M E R C I A L

E S T U D I O D E M E R C A D O

(TERRENOS EN VENTA)

PDA. No.	UBICACIÓN	TERRENO (m^2)	VALOR DE VENTA ($)	VALOR UNIT. DE VENTA ($ m^2)
	Volcán Acatenango # 150	810		
1	Volcán Zacapu # 711, colonia "Huentitan el Bajo"	800	$1´200,000.00	$1,500.00
2	Volcán Zacapu L-2, colonia " Huentitan el Bajo "	880	$1´302,400.00	$1,480.00
3	Paseo del Zoologico, colonia " Huentitan el Alto "	2600	$4´160,000.00	$1,600.00
4	Paseo del Zoologico, colonia " Huentitan el Alto "	900	$1´530,000.00	$1,700.00
5	Volcán Zacapu L-3, colonia " Huentitan el Bajo "	880	$1´302,400.00	$1,480.00

PDA. No.	Co	Ub	Zo	Su	FF	Uso	Topografia	Re	VALOR HOMOLOGADO	FUENTE/ OBSERVACIONES
1	1.00	1.00	1.20	0.997	1.00	1.00	1.00	1.196	$1,794.44	Tel. 36-29-94-87
2	0.95	1.00	1.20	1.022	1.00	1.00	1.00	1.165	$1,723.65	Tel 38-12-55-96
3	0.95	1.00	1.05	1.2	1.00	1.00	1.00	1.197	$1,915.20	Tel. 38-54-19-45
4	0.95	1.00	1.05	1.028	1.00	1.00	1.00	1.025	$1,742.85	Tel.044 333-18-57-113
5	0.95	1.00	1.20	1.022	1.00	1.00	1.00	1.165	$1,723.65	Tel. 38-12-55-96
						Valor minimo			$1,723.65	
						Media Aritmetica			$1,779.96	Valor Unit. Homologado: $1,779.96
						Valor maximo			$1,915.20	Valor Unit. Redondeado $1,800.00

Conclusión: Valor unitario de terreno redondeado a $1,800.00 m^2

A V A L U O C O M E R C I A L

ESTUDIO DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)

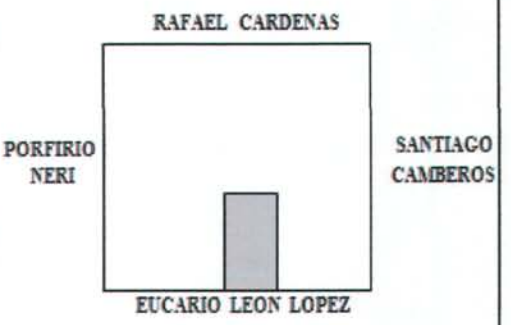
ESTUDIO DE MERCADO DE DEPARTAMENTOS UBICADOS EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES

COMPARABLE 1

CROQUIS DE UBICACIÓN

FACHADA

ENTORNO



ESTANCIA

COCINA

RECAMARA

Fecha de visita:	Febrero 2007.
Inmueble:	Departamento en condominio vertical
Ubicación :	Eucario Leon Lopez #64, Depto. 24, fracc. " Zoologico Planetario Infonavit"
Sup. de terreno:	12,897.00 m^2.
Sup.Contrucción:	16,893.00 m^2. (M.E.B.) Edad: 12 años.
Sup. Privativa :	61.70 m^2. Indiviso: 0.52083%
Distribución:	Consta de:Estancia, comedor, cocina, 2 recamaras, alcoba , baño, patio y derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Precio de Venta:	$345,000.00
Precio Unitario:	$5,591.57 m^2.
Informes:	Sra. Jessica Tinoco Tel. 044333 457 71 73

A V A L U O C O M E R C I A L

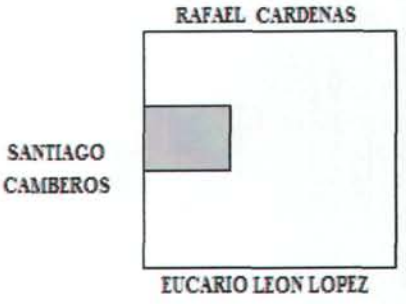
ESTUDIO DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)

COMPARABLE 2

CROQUIS DE UBICACIÓN

FACHADA

ENTORNO



COCINA

RECAMARA

BAÑO

Fecha de visita:	Febrero 2007.
Inmueble:	Departamento en condominio vertical
Ubicación :	Santiago Camberos # 3526, Depto. 24, fracc. "Zoológico Planetario Infonavit "
Sup. de terreno:	12,897.00 m^2.
Sup.Contrucción:	16,893.00 m^2. (M.E.B.) Edad: 12 años.
Sup. Privativa :	61.70 m^2. Indiviso: 0.52083%
Distribución:	Consta de:Estancia, comedor, cocina, 2 recamaras, alcoba , baño, patio y derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Precio de Venta:	$338,000.00
Precio Unitario:	$5,478.12 m^2.
Informes:	Sra. Jessica Tinoco Tel. 044333 457 71 73

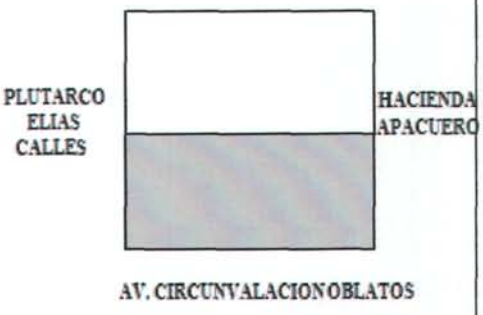
ESTUDIO DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)

COMPARABLE 3

FACHADA

ENTORNO

CROQUIS DE UBICACIÓN



ESTANCIA

COMEDOR

COCINA

Fecha de visita:	Febrero 2007.
Inmueble:	Departamento en condominio vertical
Ubicación :	Av. Circunvalación # 1821, Depto. 5-A, fracc. " Unidad Habitacional Arandas "
Sup. de terreno:	2,113.00 m^2.
Sup.Contrucción:	68.80 m^2 (M.E.B.) Edad: 13 años.
Sup. Privativa :	68.80 m^2 Indiviso: 2.5%
Distribución:	Consta de:Estancia, comedor, cocina, 2 recámaras, alcoba , baño, patio y derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Precio de Venta:	$360,000.00
Precio Unitario:	$5,232.56 m^2.
Informes:	Sra. Jessica Tinoco Tel. 044333 457 71 73

A V A L U O C O M E R C I A L

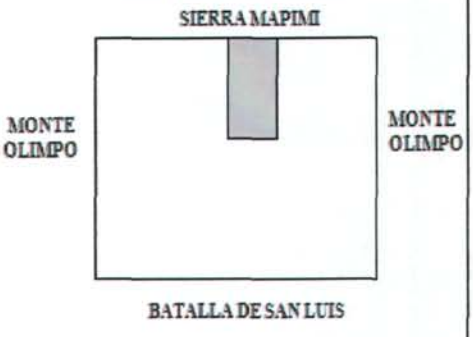
ESTUDIO DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)

COMPARABLE 4

FACHADA

ENTORNO

CROQUIS DE UBICACIÓN



ESTANCIA

COCINA

BAÑO

Fecha de visita:	Febrero 2007.
Inmueble:	Departamento en condominio vertical.
Ubicación :	Sierra Mapimi #116, Depto. 103, colonia " Batallón de San Patricio " en Guadalajara Jalisco.
Sup. de terreno:	850.00 m^2.
Sup.Construcción:	58.00 m^2 (M.E.B.) Edad: 11 años.
Sup. Privativa :	58.00 m^2 Indiviso: 6.25%
Distribución:	Consta de: Estancia, comedor, cocina, 2 recamaras, baño, patio y derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Precio de venta:	$340,000.00
Precio Unitario:	$5,862.07 m^2.
Informes:	Sr. David Valero Tel. 044 33 1007 8682

A V A L U O C O M E R C I A L

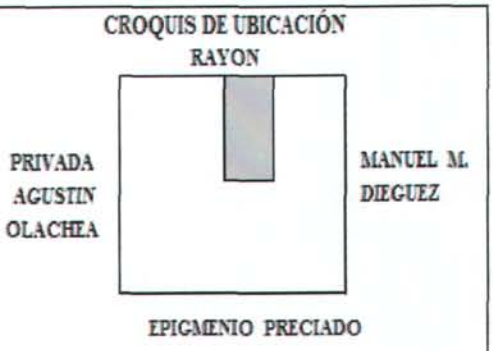
ESTUDIO DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)

COMPARABLE 5

FACHADA

ENTORNO

CROQUIS DE UBICACIÓN



ESTANCIA

COCINA

RECAMARA

Fecha de visita:	6 de Febrero del 2007.
Inmueble:	Departamento en condominio vertical.
Ubicación :	Rayón # 2670, Depto. 40, fracc. " Constitución " en el municipio de Zapopan Jalisco.
Sup. de terreno:	1600.00 m^2.
Sup.Construcción:	68.58 m^2. (M.E.B.) Edad: 12 años.
Sup. Privativa :	68.58 m^2. Indiviso: 4.75%
Distribución:	Consta de: Estancia-comedor, cocina, baño, dos recamaras, patio de servicio.
	Derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.
Precio de venta:	$370,000.00
Precio Unitario:	$5,395.16 m^2.
Informes:	Sr. David Valero Tel. 044 33 1007 8682

A V A L U O C O M E R C I A L

E S T U D I O D E M E R C A D O

DEPARTAMENTOS EN VENTA

PDA. No.	UBICACIÓN	EDAD AÑOS	VIDA UTIL TOTAL	EDO. DE CONSERV.	TERRENO (M^2)	CONSTRUCCION (M^2)	VALOR DE VENTA ($)	VALOR UNIT. DE VENTA ($/$M^2$)
	Volcán Acatenango #150-21A Infonavit Zoológico Planetario	Nuevo	70 años	Bueno	50.625	61.70		
1	**Eucario León López #64- 24** Zoológico Planetario Infonavit	12 años	70 años	Bueno	67.17	61.70	$345,000.00	$5,591.57
2	**Santiago Camberos # 3526-24** Zoológico Planetario Infonavit	12 años	70 años	Bueno	67.17	61.70	$338,000.00	$5,478.12
3	**Av. Circunvalación # 1821-5 A** Unidad habitacional Arandas	13 años	70 años	Bueno	52.82	68.80	$360,000.00	$5,232.56
4	**Sierra de Mapimi #116-103** Batallón de San patricio	11 años	70 años	Bueno	53.12	58.00	$340,000.00	$5,862.07
5	**Rayón # 2670-40** Constitución.	12 años	70 años	Bueno	76.00	68.58	$370,000.00	$5,395.16

PDA. No.	Co	Zo	Ub	FFr	Fo	Sup. Priv.	Ed	Con	Ca	Re	VALOR HOMOLOGADO	FUENTE / OBSERVACIONES
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	1.08	0.97	1.17	$6,560.66	Tel. *044333 457 71 73
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	1.08	0.98	1.19	$6,493.81	Tel. *044333 457 71 73
3	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.97	1.13	1.10	1.10	1.23	$6,439.03	Tel. *044333 457 71 73
4	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.01	1.11	1.07	1.05	1.18	$6,944.97	Tel. *044331007 8682
5	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	0.97	1.12	1.07	0.95	1.23	$6,633.66	Tel. *044331007 8682

Valor mínimo	$6,439.03	Valor Unit. Homologado
Media Aritmética	$6,549.90	$6,549.90
Valor máximo	$6,944.97	Valor untario redondeado
		$6,550.00

Valor de mercado: = área privativa por valor unitario homologado redondeado = 61.70 * 6,550.00 = $404,135.00

A V A L U O C O M E R C I A L

C O N S I D E R A C I O N E S P R E V I A S A L A V A L U O

VALOR FISICO: Para calcular el valor del terreno, se utilizó el método comparativo en la zona ó zonas similares, tomando como base: investigaciones directas, consultas en revistas relacionadas con el mercado inmobiliario, datos proporcionados por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, opiniones de miembros del Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco; tomando en cuenta la forma y el actual aprovechamiento del terreno. Para la valuación de las construcciones se consideran costos y/o precios del mercado según calidad y tipo, apoyados por la información actualizada de archivos presupuéstales de fincas similares, manual de costos y precios unitarios. Para la depreciación de las construcciones, se utiliza la tabla Ross Heideke, tomando en cuenta la edad de la finca y el estado actual de conservación de la misma.

V A L O R F I S I C O O D I R E C T O

A).- DEL TERRENO

Lote tipo o predominante:	Variable	
Investigación de mercado:	$1,800.00	m^2
Valores de calle o de zona:	$1,800.00	m^2

Fracción	*Superficie* m^2	*Valor unitario* m^2	*Coeficiente*	*Motivo del coeficiente*	*Valor parcial*
I	810.00 (6.25%)	$1,800.00			$91,125.00
	Total 50.625			*Subtotal (A)*	$91,125.00

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	*Area* m^2	*Valor unitario de reposición nuevo*	*Demérito %*	*Valor unit. Neto de reposición*	*Valor parcial*
M-E-B	1,120.00 (6.25%)	$3,800.00	-	$3,800.00	$266,000.00
Nota: Construcción económica tipo VIS-B 2-3 (Fuente Libro Azul Febrero del 2007)					
	Total 70.00			*Subtotal (B)*	$266,000.00

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Tipo	**Superficie**		*Precio Unitario*	*Valor parcial*
Privativas:				
1) Cocina integral			$15,000.00	$15,000.00
2) Tanque estacionario			$3,500.00	$3,500.00
Comunes: Indiviso: 6.25%				
3) Cisterna y equipo	1 pieza		$10,000.00	$625.00
4) Piso de pavimento de concreto	220.00 m^2		$350.00	$4,812.50
5) Jardineria	300.00 m^2		$50.00	$937.00
			Subtotal (C)	$24,875.00

Valor físico o directo (A) + (B) + (C)	$382,000.00

AVALUO POR CAPITALIZACION DE RENTAS OPTIMAS ESTIMADAS

1) RENTA ESTIMADA: NOTA: NO SE ESTIMAN POR NO INFLUIR EN EL VALOR COMERCIAL. LA FINALIDAD AL CONSTRUIR UN CONDOMINIO DE INTERES SOCIAL ES LA VENTA Y NO LA RENTA.

2A) TASA DE CAPITALIZACION :

1) Por edad:	0.000	%
2) Por uso:	0.000	%
3) Por estado de conservación :	0.000	%
4)Por calidad del proyecto:	0.000	%
5)Por vida probable:	0.000	%
6) Por ubicación:	0.000	%
7) Por zona de ubicación:	0.000	%
	0.000	%

A V A L U O C O M E R C I A L

C A P I T A L I Z A C I O N D E R E N T A S

Renta real efectiva:
Renta estimada o de mercado:
Renta bruta total mensual (efectiva o estimada):

Importe de deducciones:
(Descripción):
Vacios
Seguro
Administración
Conservación y mantenimiento

Renta neta mensual:
Renta neta anual:
Capitalizando la renta anual al **tasa**
de capitalización aplicable al caso, resulta un valor
de capitalización de:

R E S U M E N

Valor físico o directo:	$382,000.00
Valor de capitalización de rentas: (Nota: No se estiman)	
Valor de mercado: 61.70 m^2 a $6,550.00 =	$404,000.00

C O N S I D E R A C I O N E S P R E V I A S A L A C O N C L U S I O N

1.- El presente avalúo se practica en base al expediente proporcionado por el solicitante.

2.- El valor físico se estima en función de las especificaciones del inmueble.

3.- El enfoque de ingresos o capitalización de rentas no se estima por no influir directamente en el valor comercial.

4.-El valor de mercado se estima en función de la investigación de mercado inmobiliario detectado al momento de practicar la inspección de la zona en que se ubica el inmueble que se está valuando.

5. En base a los índices obtenidos en el presente estudio, considerando las características propias del inmueble valuado, así como la oferta y demanda para este tipo de viviendas, se considera para este caso, como valor comercial, el valor obtenido por el enfoque de mercado, por lo tanto se concluye con el siguiente valor comercial estimado.

C O N C L U S I O N

Valor comercial:	$404,000.00
Con letra: (Cuatrocientos cuatro mil pesos 00/100 M.N)	

Esta cantidad representa el valor comercial al día 15 de Febrero del 2007

5.1.3 Estudio de Mercado de cada uno de los departamentos que forman el condominio

- Se investigó el precio de venta de los 16 departamentos de que consta este condominio:

PRECIO EN QUE SE VENDIERON CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS	
Departamento	Precio de Venta
11 A	$488,800.00
12 A	$488,800.00
11 B	$488,800.00
12 B	$488,800.00
Segundo Piso	
21 A	$421,200.00
22 A	$421,200.00
21 B	$421,200.00
22 B	$421,200.00
Tercer Piso	
31 A	$404,400.00
32 A	$404,400.00
31 B	$404,400.00
32 B	$404,400.00
Cuarto Piso	
41 A	$404,000.00
42 A	$404,000.00
41 B	$404,000.00
42 B	$404,000.00
Valor Total	**$ 6´857,600.00**

Fuente: Agil inmobiliaria S.A de C.V.
Calle Ricardo Palma #2919-1A.
Tel. 36-40-20-86

5.1.4 CALCULO DE LOS INDIVISOS DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

- Método tradicional: como todos los departamentos tienen la misma superficie privativa (61.70 m^2), el indiviso que les corresponden sería el mismo para todos. (6.25%)

$$\frac{100}{16} = \mathbf{6.25\%}$$

- METODOLOGIA PROPUESTA

Planta Baja o Primer Piso

- Departamento 11 A

- Precio de venta: $488,400.00
- Precio de todo el Condominio: $6´857,600.00
- Relación: $\frac{6´857,600.00 \rightarrow 100\%}{488,800.00 \rightarrow X}$

Despejando X tenemos: 6´857,600.00 X = 48´880,000.00

$$X = \frac{48´880,000.00}{6´857,600.00} = \mathbf{7.127858\%}$$

Por lo tanto el indiviso que le corresponde al departamento 11 A es: ***7.127858%***

-Departamentos 12 A, 11 B y 12 B

Como el precio de venta de todos los departamentos ubicados en la Planta Baja o Primer Piso es el mismo, por lo tanto tenemos:

- Indiviso departamento 12 A : **7.127858%**
- Indiviso departamento 11 B : **7.127858%**
- Indiviso departamento 12 B : **7.127858%**

Segundo Piso

-Departamento 21 A

- Relación: $\frac{6'857,600.00 \rightarrow 100\%}{421,200.00 \rightarrow X}$

Despejando X tenemos:

$$X = \frac{42'120,000.00}{6'857,600.00} = \mathbf{6.142091\%}$$

Por lo tanto el indiviso que le corresponde al departamento 21 A es: ***6.142091%***

-Departamentos 22 A, 21 B y 22 B

Como el precio de venta de todos los departamentos ubicados en el Segundo Piso es el mismo, por lo tanto tenemos:

- Indiviso departamento 22 A : **6.142091%**
- Indiviso departamento 21 B : **6.142091%**
- Indiviso departamento 22 B : **6.142091%**

Tercer Piso

-Departamento 31 A

- Relación: 6´857,600.00 → 100%
  404,000.00 → X

Despejando X tenemos:

$$X = \frac{40´400,000.00}{6´857,600.00} = \textbf{5.891274\%}$$

Por lo tanto el indiviso que le corresponde al departamento 31 A es: ***5.891274%***

-Departamentos 32 A, 31 B y 32 B

Como el precio de venta de todos los departamentos ubicados en el Tercer Piso es el mismo, por lo tanto tenemos:

- Indiviso departamento 32 A : **5.891274%**
- Indiviso departamento 31 B : **5.891274%**
- Indiviso departamento 32 B : **5.891274%**

Cuarto Piso

-Departamento 41 A

- Relación: $\frac{6'857,600.00 \rightarrow 100\%}{400,400.00 \rightarrow X}$

Despejando X tenemos:

$$X = \frac{40'040,000.00}{6'857,600.00} = \mathbf{5.838777\%}$$

Por lo tanto el indiviso que le corresponde al departamento 41 A es: ***5.838777%***

-Departamentos 42 A, 41 B y 42 B

Como el precio de venta de todos los departamentos ubicados en el Cuarto Piso es el mismo, por lo tanto tenemos:

- Indiviso departamento 42 A : **5.838777%**
- Indiviso departamento 41 B : **5.838777%**
- Indiviso departamento 42 B : **5.838777%**

5.1.5 CUADRO COMPARATIVO DE INDIVISOS SEGÚN METODO TRADICIONAL Y METODO PROPUESTO

Departamento	Método Tradicional	Método Propuesto
11 A	6.25%	7.127858%
12 A	6.25%	7.127858%
11 B	6.25%	7.127858%
12 B	6.25%	7.127858%
21 A	6.25%	6.142091%
22 A	6.25%	6.142091%
21 B	6.25%	6.142091%
22 B	6.25%	6.142091%
31 A	6.25%	5.891274%
32 A	6.25%	5.891274%
31 B	6.25%	5.891274%
32 B	6.25%	5.891274%
41 A	6.25%	5.838777%
42 A	6.25%	5.838777%
41 B	6.25%	5.838777%
42 B	6.25%	5.838777%
Totales	100%	100%

5.1.6 Aplicación del Método Tradicional del indiviso para este condominio en un Avalúo catastral

Nombre del Perito:	**Ing. José Fajardo Castillejo.**	**II-010**
Domicilio:	**Juan Díaz Covarrubias #667**	
Ciudad:	**Guadalajara, Jalisco**	Tel : 36-18-55-39

AVALUO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ANTECEDENTES

Registro de Catastro No.	28/0178	Cuenta Predial No	203822	Recaudadora:	3	Clave Catastral:	D66A0-467-44-032

Nombre del Propietario: AGIL INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

Nombre del Solicitante: Ing. Jorge Luis Cuellar Blas.
Fecha del Avalúo: Febrero 15,2007.
Inmueble que se Valúa: Departamento en condominio vertical.
Ubicación del Predio: Departamento en condominio vertical, ubicado en la calle Volcán Acatenango #150, interior 32-A, tercer nivel, "Unidad Infonavit Zoológico Planetario", municipio de Guadalajara Jalisco.

Régimen de Propiedad: *Privada, colectiva en condominio.*

CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Habitacional de segundo orden.
Densidad de construcción: 90%
Tipo de Const. Dominante: Edificios de departamentos en condominio vertical y casas habitación.
Servicios Municipales: Agua potable, energia electrica, drenaje, banquetas de concreto, pavimento de concreto hidraúlico, linea telefonica, transporte urbano.

DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según Escrituras:

Medidas generales: (Superficie: 810.00 m^2)

Norte: En 27.00 mts,. Con calle Volcán Acatenango.
Sur: En 27.00 mts, con propiedad particular.
Oriente: En 30.00 mts, con propiedad particular.
Poniente: En 30.00 mts, con propiedad particular.

Superficie Privativa según escrituras: 61.70 m^2. (Se describen en hoja anexa)

Superficie según Escrituras: 61.70 m^2
Superficie Total del Terreno: 810.00 m^2
Indiviso: 6.25%
Uso Especifico: Departamento en condominio
Vida remanente probable: 70 años ó mas.
Unidades Rentables: Una sola.
Calidad del proyecto: Funcional para su uso.
Destino específico de las construcciones : Departamento en condominio

Firma del Perito. **Sello de Autorización.**

Nombre del Perito:	**Ing. José Fajardo Castillejo.**	**FOLIO:**	**II-010**
Domicilio:	**Juan Díaz Covarrubias #667**		
Ciudad:	**Guadalajara, Jalisco**		Tel : 36-18-55-39

MEDIDAS Y LINDEROS

Medidas privativas: (sup. 61.70 m^2)

Norte: De poniente a oriente 1.38 mts, dobla al norte en 0.60 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común, sigue al oriente 1.68 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común, sigue al sur en 0.60 mts, gira al oriente en 2.70 mts, continua al norte en 0.42 mts, quiebra al oriente en 3.06 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común.

Sur: De poniente a oriente 1.38 mts, dobla al sur en 0.60 mts, colindando en estas medidas con vacio al área común sigue al oriente en 1.50 mts, gira al sur en 1.40 mts, colindando en estas medidas con vacio al patio de servicio del departamento 12 A del mismo edificio continua al oriente en 3.06 mts, con el departamento 21 B del mismo edificio, quiebra al norte en 2.00 mts, vuelve al oriente en 2.88 con vacio al patio de servicio del departamento 12 A del mismo edificio.

Oriente: En 6.36 mts, con vacio al área común y cubo de escalera.

Poniente: 5.94 mts, con vacio al área común.

Firma del Perito

Sello de autorización

Nombre del perito:	Ing. José Fajardo Castillejo.	FOLIO No.	II-010
Domicilio:	Juan Díaz Covarrubias #667		
Ciudad:	Guadalajara, Jalisco.		Tel : 36-18-55-39

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

A) Obra Negra o Gruesa:	
Cimientos:	Aparentemente zapatas aisladas de concreto y piedra braza.
Estructura:	Dalas, castillos y cerramientos de concreto armado.
Muros:	Ladrillo de block (jal-creto)
Bardas:	Ladrillo de block (jal-creto)
Entrepisos:	Losa aligerada de concreto armado.
Techos:	Losa aligerada de concreto armado.
Azoteas:	Hormigonadas, enladrilladas e impermeabilizadas.
B) Revestimientos y Acabados:	
Aplanados:	De mezcla, terminado fino y apalillado.
Plafones:	De mezcla, terminado fino.
Lambrines:	Azulejo en baño y cocina (de piso a techo)
Pavimentos Pétreos:	Loseta de granito (40 x 40) en interiores, adocreto en patio de servicio.
Pintura:	Vinilica en general, esmalte en herreria
Escaleras:	Rampa de material con escalones terminados en piso de cemento pulido.
C) Carpintería:	Puertas de tambor triplay, closet unicamente entrepaños a base de madera de pino.
D) Instalación Sanitaria:	Tubería de cobre (tipo y medidas según calculo) albañales de concreto y P.V.C.
E) Muebles de Baño:	Porcelana de color de mediana calidad, marca ORION.
Muebles de Cocina:	Cocineta integral de mediana calidad a base de madera de pino, tarja de acero inoxidable y cubierta de formaica.
F) Instalación Eléctrica:	Oculta con poliducto, contactos y apagadores marca TICINO ó similar.
G) Herrería:	Tubular con protecciones estructurales.
H) Vidriería:	Media-doble de 4 mm, transparente.
I) Cerrajería:	De seguridad, marca del Pais
J) Fachada:	Enjarrada y pintada

Firma del Perito.

Sello de Autorización.

Nombre del Perito:	Ing. José Fajardo Castillejo.	FOLIO No. II-010
Domicilio:	Juan Díaz Covarrubias #667	
Ciudad:	Guadalajara, Jalisco.	Tel: 36-18-55-39

AVALUO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

LOCALIZACION DEL PREDIO Y CROQUIS ESQUEMATICO SIN ESCALA DE LA CONSTRUCCION

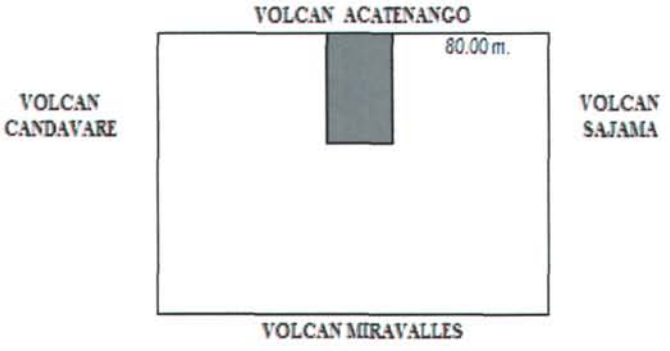
Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación.

Calle Volcán Acatenango, acera que ve al norte, entre las calles Volcán Sajama y Volcán Candavare.

Distancia a esquina 80.00 mts. A la calle Volcán Sajama

Superficie Real Según Levantamiento: 61.7 m² (De área privativa)

CROQUIS



CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION
A	Moderno	Económico	Bueno

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Consta de:

Departamento, ubicado en el nivel 3,consta de: Estancia-comedor, dos recámaras, alcoba, cocina, baño completo, patio de servicio y *derecho de uso exclusivo de un cajón de estacionamiento.*

Firma del Perito. **Sello de Autorización.**

Nombre del Perito :	Ing. José Fajardo Castillejo.	**FOLIO**	II-010
Domicilio :	Juan Diaz Covarrubias #667		
Ciudad :	Guadalajara, Jalisco.		Tel. 36-18-55-39

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

REPORTE FOTOGRAFICO

FACHADA PRINCIPAL

FACHADA POSTERIOR

ESTANCIA

COCINA

RECAMARA

PATIO DE SERVICIO

Firma del Perito

Sello de Autorización

Nombre del Perito :	Ing. José Fajardo Castillejo.	**FOLIO**	II-010
Domicilio :	Juan Diaz Covarrubias #667		
Ciudad :	Guadalajara, Jalisco.		Tel. 36-18-55-39

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

AVALÚO FÍSICO

A) Del Terreno :

Valor de Calle para el Lote Tipo : $1,450.00

Fracción	Superficie m²	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
1	810.00	$1,450.00	0.91331	Formula Catastral	$1,324.00	$1'072,682.00
Total	810.00				Valor global del Terreno :	$1'072,682.00
		Indiviso en su caso:	6.25%		Valor individual del Terreno :	$67,042.00

B) De las Construcciones :

Tipo	Superficie m²	Valor Nuevo de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
M-E-B	1,120.00	$3,400.00	Nueva	-	$3,400.00	$3'808,000.00
Total	1,120.00				Valor global de la Construcción :	$3'808,000.00
		Indiviso en su caso:	6.25%		Valor individual de la Construcción :	$238,000.00

C) Instalaciones Especiales :

Cantidad	Descripción	Valor Nuevo de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Resultante

Valor de las Instalaciones Especiales :

Indiviso en su caso: $

Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales : $305,042.66

(Trescientos cinco mil, cuarenta y dos pesos 66/100 M.N)

ESPACIO PARA ASIGNACIÓN DE VALORES REFERIDOS

Valor Referido al : $

( )

Valor Referido al : $

( )

(Este dato no tiene validez si carece del sello de valor referido asignado por Catastro)

Observaciones :

Firma del Perito.

Sello de Autorización.

5.1.7 Tabla comparativa de valores catastrales obtenidos según método tradicional y según método propuesto

Departamento	Método tradicional		Método Propuesto	
Primer Piso	Indiviso	Valor Catastral	Indiviso	Valor Catastral
11 A	6.25%	$305,042.66	***7.127858%***	***$347,888.12***
12 A	6.25%	$305,042.66	***7.127858%***	***$347,888.12***
11 B	6.25%	$305,042.66	***7.127858%***	***$347,888.12***
12 B	6.25%	$305,042.66	***7.127858%***	***$347,888.12***
Segundo Piso				
21 A	6.25%	$305,042.66	***6.142091%***	***$299,775.12***
22 A	6.25%	$305,042.66	***6.142091%***	***$299,775.12***
21 B	6.25%	$305,042.66	***6.142091%***	***$299,775.12***
22 B	6.25%	$305,042.66	***6.142091%***	***$299,775.12***
Tercer Piso				
31 A	6.25%	$305,042.66	***5.891274%***	***$287,534.38***
32 A	6.25%	$305,042.66	***5.891274%***	***$287,534.38***
31 B	6.25%	$305,042.66	***5.891274%***	***$287,534.38***
32 B	6.25%	$305,042.66	***5.891274%***	***$287,534.38***
Cuarto Piso				
41 A	6.25%	$305,042.66	***5.838777%***	***$284,972.17***
42 A	6.25%	$305,042.66	***5.838777%***	***$284,972.17***
41 B	6.25%	$305,042.66	***5.838777%***	***$284,972.17***
42 B	6.25%	$305,042.66	***5.838777%***	***$284,972.17***
Totales:	100%	$4´880,682.56	***100%***	***$4´880,682.56***

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

-Todos los condominios son diferentes, por lo tanto cada condominio requiere un estudio especial para hacer su régimen y calcular sus indivisos.

-Del porcentaje de indiviso señalado en la escritura (Régimen de condominio) dependen los siguientes derechos, obligaciones y pagos:

- Su contribución al importe de los gastos administrativos.
- Su contribución al importe de los gastos de mantenimiento.
- Su contribución al importe de las reparaciones o modificaciones que se realicen en el condominio, sea por causas fortuitas o por conveniencia de los condóminos.
- Su contribución a la creación de un fondo común para agilizar gastos administrativos.
- El porcentaje del condómino en las votaciones acerca de las decisiones que se tomen en las asambleas, las cuales no son solo de orden económico sino de convivencia social.
- El porcentaje del condómino en la importante decisión para decidir la extinción del régimen de condominio, sea por vetustez, ruina o inoperatividad.
- El reparto de lo que se recupere en caso de extinción del régimen de condominio, sea por indemnización o venta del edificio.
- Pago de impuesto predial.

-Esta serie de derechos y obligaciones de los condóminos, son en general muy poco conocidos, sobre todo en su aplicación práctica, y no se tiene conciencia de la trascendencia de establecerlos en forma justa y equitativa.

-Parece ser que este importante tema, tampoco ha sido analizado por las diferentes autoridades, dependencias gubernamentales o civiles, relacionadas con los condominios, ya que ninguna autoridad determina o norma la forma en que deben ser calculados estos trascendentes porcentajes.

Recomendaciones

- Hacer conciencia en todos los involucrados en el problema, de la trascendencia del adecuado cálculo de los INDIVISOS, en proporción a los valores comerciales.

- Propugnar por que este delicado problema, que concierne a valores, sea resuelto y revisado por PERITOS VALUADORES PROFESIONALES conocedores del procedimiento.

- Hacer llegar este tipo de estudios a las autoridades competentes, para fortalecer a los Colegios de Valuadores, como los organismos idóneos para CAPACITACION y REVISION de las actividades valuatorias.

- GANAR la confianza de público e instituciones con una actuación TECNICA y ETICA.

Bibliografía

- Biblioteca Internacional de especialización inmobiliaria.

Manual técnico para avalúos de inmuebles
Corporación científica S.A.
Ediciones Ciencia y técnica S.A.

- Costos por metro cuadrado de construcción.

Autor: Leopoldo Varela.
Editorial Bimsa (Mdg, S.A. de C.V)

- Curso de Valuaciones urbanas

Autor: Ing. Dante Guerrero.

- El Condominio

Autor: Gerardo Guzmán Araujo
Editorial Trillas
Tercera Edición, Enero 1992.

- Elementos de Probabilidad y Estadística

Autores: Moreno Bonett,
Alberto Jauffred,
Francisco J.
Primera Edición, 1980.

- Investigación de Mercados

Autor: Weiers, Ronald M.
Editorial Prentice Hall.
Primera Edición,1986.

- Metodología de la Investigación

Autores: Roberto Hernández Sampieri
Carlos Fernández Collado
Pilar Baptista Lucio
Editorial Mc Graw Hill
Cuarta Edición.

- Técnicas de Muestreo

Autor: Cochran William G.
Primera Edición, 1998.

- Historia y conceptos de Valuación.

PRAISA Avalúos S.A. de C.V.
Disponible en Web : http://www.praisa.com.mx

- Código Civil del Estado de Jalisco.

Texto de Internet del Congreso del Estado.

Ley del Impuesto sobre la Renta Vigente.

Ley del Impuesto al valor Agregado Vigente.

Ley de Catastro del Estado de Jalisco

www.fiscalistas.net

- Código Civil Federal

Texto en Internet del Congreso de la Unión.

Ley sobre el régimen de propiedad de inmuebles, para el Distrito Federal, Ley publicada en el Diario de la Federación el 28 de Diciembre de 1972.